

# Die Änderung des Wohnungseigentumsrechts

**Rechtsanwalt Tilo Krause**

**-Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht-**

Die im Dezember 2006 durch den Deutschen Bundestag verabschiedete WEG-Novelle tritt ab dem 01.07.2007 in Kraft. Hierbei handelt es sich um die größte Veränderung dieses Regelungsbereiches seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 1951. Für Wohnungseigentümer und Verwalter gilt es nun, sich auf die kommenden Änderungen einzustellen. Die wichtigsten hiervon sollen im Folgenden kurz dargestellt werden.

## 1.

### **Gesetzliche Anordnung der Teilrechtsfähigkeit**

In seiner so genannten „Jahrhundertentscheidung“ hat der Bundesgerichtshof am 02.06.2005 entschieden, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft als Verband insoweit (teil-) rechtsfähig ist, wie sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt.

Diese Rechtsprechung hat der Gesetzgeber zum Anlass genommen, die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft gesetzlich zu normieren. § 10 Abs. 6 WEG legt nun eindeutig und unmissverständlich fest, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und gegenüber Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen kann. Die Gemeinschaft muss sich dabei einen eindeutigen Namen geben, der aus der Bezeichnung Wohnungseigentümergeinschaft und einer bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks zu bestehen hat.

Damit steht nunmehr fest, dass im Rahmen der Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums nicht die Wohnungseigentümer, sondern der aus Ihnen bestehende Verband als Vertragspartner zu bezeichnen ist. Hierauf ist durch den Verwalter zu achten.

## 2.

### **Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Wohnungseigentümergeinschaft**

Eines der wesentlichsten Ziele des Reformgesetzgebers war die Erleichterung der Willensbildung der Wohnungseigentümer. Auch hier war die Grundlage der Überlegungen des Gesetzgebers eine wegweisende Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofs. Im Jahr 2000 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass vereinbarungsändernde Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft nicht nur anfechtbar, sondern von Anfang an nichtig sind. Damit konnten Änderungen der Gemeinschaftsordnung nur noch dann erfolgen, wenn sämtliche Wohnungseigentümer damit einverstanden waren.

Hiervon gestattet die WEG-Novelle nun einige Ausnahmen. Zwei Beispiele:

#### a) Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung

Gemäß § 12 Abs. 4 WEG n.F. können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung hinsichtlich des Sondereigentums aufgehoben wird.

Häufig erhielt der Verwalter das „Privileg“, bei anstehenden Veräußerungen des Sondereigentums seine Zustimmung zu erteilen. Die Zustimmung durfte nur aus wichtigem Grund, der in der Person des Erwerbers zu suchen war, versagt werden. Da dem Verwalter eine Prüfung des Erwerbers regelmäßig nicht möglich war, lief dieser Schutzmechanismus regelmäßig leer. Im Gegenteil musste der Verwalter sich – je nachdem, wie seine Entscheidung ausfiel – Vorhaltungen oder gar Schadensersatzansprüche der einen oder anderen Seite gefallen lassen. Aus diesem Grund ist die Einräumung der Möglichkeit, eine Veräußerungsbeschränkung aufzuheben, nur zu begrüßen.

#### b) abweichende Kostenverteilung

Gemäß § 16 Abs. 3 WEG n.F. können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch und Verursachung erfasst und nach diesem oder einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Diese Änderung eröffnet die Möglichkeit, bisher ungerechte Abrechnungsmodelle durch sachgemäße zu ersetzen. Der Halbsatz, wonach die Änderung des Abrechnungsmodus ordnungsgemäßer Verwaltung zu entsprechen hat, ist dahingehend zu verstehen, dass eine Änderung nicht willkürlich erfolgen darf, sondern dass ein triftiger Grund hierfür gegeben sein muss.

Gemäß § 16 Abs. 4 WEG n.F. können die Wohnungseigentümer weiterhin im Einzelfall beschließen, dass die Kosten von Instandsetzungsmaßnahmen oder baulichen Veränderungen abweichend von § 16 Abs. 2 WEG verteilt werden, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung trägt. Aufgrund dieser weitreichenden Befugnis erfordern derartige Beschlüsse eine doppelt qualifizierte Mehrheit, namentlich die Zustimmung von  $\frac{3}{4}$  der stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile.

### 3.

#### **Reichweite vereinbarungsändernder Beschlüsse (Drittwirkung)**

Indem der Gesetzgeber nunmehr vereinbarungsändernde Beschlüsse ausdrücklich zugelassen hat, stellt sich die Frage, ob diese Beschlüsse, die sich ja schließlich direkt auf den Wert des jeweiligen Sondereigentums auswirken, gegenüber Dritten Wirksamkeit entfalten, die durch Erwerb von Sondereigentum neu in die Wohnungseigentümergeinschaft eintreten.

Davon ist auszugehen. Gemäß § 10 Abs. 3 WEG a.F. bedürfen Beschlüsse für Ihre Wirksamkeit gegenüber Dritten nicht der Eintragung ins Grundbuch. Diese Regelung wurde durch den Reformgesetzgeber übernommen und sogar um die Formulierung erweitert: „...Dies gilt auch für die gemäß § 23 Abs. 1 gefassten Beschlüsse, die vom Gesetz abweichen oder eine Vereinbarung ändern.“

Die Konsequenz dieser gesetzgeberischen Entscheidung ist enorm. Denn während früher ein Blick in die im Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung ausreichte, muss sich künftig der Erwerber von Wohnungseigentum auf die Aussagen seines Verkäufers und – wie sogleich zu zeigen ist – des Verwalters verlassen, wenn er das ins Auge gefasste Wohnungseigentum zum Beispiel hinsichtlich der zu erwartenden Kosten einschätzen will.

In diesem Aspekt begegnet die Änderung des Gesetzes erheblichen Widersprüchen von Seiten der juristischen Literatur. Gleichwohl wird man sich mit dieser Grundsatzentscheidung des Gesetzgebers arrangieren müssen.

#### 4.

### **Verpflichtung der Verwaltung zur Führung einer Beschluss-Sammlung**

Um die oben dargestellte Unsicherheit des Erwerbers abzuschwächen, wird nunmehr durch § 24 Abs. 7 WEG n.F. der Verwalter verpflichtet, eine Beschluss-Sammlung zu führen. Diese Sammlung hat zu enthalten den Wortlaut:

- der in einer Eigentümerversammlung verkündeten Beschlüsse
- der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung
- der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 WEG mit Angabe des Datums, des Gerichts und der Parteien

Angefochtene und aufgehobene Beschlüsse sind zu kennzeichnen.

Dieser Beschluss-Sammlung wird künftig eine immens hohe Bedeutung zukommen. Denn nachdem die Änderung von Vereinbarungen durch Beschluss ermöglicht wurde, ist sie die einzig verbliebene Quelle, um das Regelungsgefüge innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft abschließend zu kennen. Dem Verwalter wurde damit durch Reformgesetzgeber eine weitere hohe Verantwortung auferlegt.

#### 5.

### **Überleitung des WEG-Verfahrens in das Prozessverfahren der ZPO**

Während nach bisherigem Recht WEG-Verfahren nach den Grundsätzen der freiwilligen Gerichtsbarkeit durchgeführt wurden, richtet sich das Verfahren nunmehr nach den weitaus strikteren Regelungen der Zivilprozessordnung. Mit dieser Änderung, die eventuell vordergründig die Rechtsanwaltschaft interessieren könnte, gehen Konsequenzen einher, die wiederum direkten Einfluss auf die Tätigkeit der Verwaltung haben.

Im bisherigen Wohnungseigentumsverfahren war es dem Richter möglich, den Streitwert und damit die auf die Beteiligten zukommenden Kosten eines Rechtsstreites nach billigem Ermessen festzusetzen. Hierdurch wurde sichergestellt, dass auch in den Fällen, wenn es um hohe Werte ging, der Einzelne nicht durch zu hohe Kosten von der Anrufung des Gerichts abgehalten wurde.

Dem Zivilprozessverfahren ist ein solcher Vorgang fremd. Im Einzelfall bestünde daher die Möglichkeit, dass ein Wohnungseigentümer allein deshalb nicht das Gericht anruft, weil die damit drohenden Kosten unverhältnismäßig hoch sind. Dies hat der Gesetzgeber erkannt.

Seine Lösung geht jedoch wieder zu Lasten der Verwalter.

Der Gesetzgeber hat sich dafür entschieden, den Streitwert und damit die Grundlage der Gerichts- und Rechtsanwaltskosten drastisch zu begrenzen. Das hat den Vorteil, dass diese Kosten generell niedrig bleiben. Da jedoch der Gesetzgeber ebenfalls erkannt hat, dass wegen dieser Begrenzung in einzelnen Fällen der beauftragte Rechtsanwalt nicht mehr kostendeckend arbeiten kann und deshalb aus wirtschaftlichen Erwägungen die Vertretung ablehnen müsste, ermächtigt er den Verwalter in § 27 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 6 WEG n.F. zum Abschluss einer Vergütungsvereinbarung mit dem Rechtsanwalt nach Maßgabe eines höheren Streitwerts.

Diese Regelung bringt den Verwalter nach unserem Dafürhalten in einen unzumutbaren Konflikt. Denn es kann bereits jetzt vorhergesagt werden, dass er bei Abschluss einer solchen Vereinbarung den Vorwurf des sorglosen Umgangs mit gemeinschaftlichem Geld und bei der Wahl eines günstigen, weil fachlich weniger geeigneten oder schlicht weniger fleißigen Rechtsanwalts den Vorwurf der ungenügenden Interessenvertretung zu erwarten hat.

Vor diesem Hintergrund kann nur angeraten werden, diesen gesetzgeberischen Fauxpas offen im Rahmen einer Eigentümerversammlung zu besprechen und den Abschluss einer Vergütungsvereinbarung möglichst zum Gegenstand eines Beschlusses zu machen.

## 6.

### **Haftung der Wohnungseigentümer**

Gemäß § 10 Abs. 8 WEG n.F. haften die Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten der (rechtsfähigen) Gemeinschaft nach dem Verhältnis ihres Miteigentumsanteils.

Hier geht der Gesetzgeber einen völlig neuen Weg. Der Gläubiger einer Gemeinschaftsschuld hat nunmehr die Möglichkeit, neben der Gemeinschaft auch den einzelnen Wohnungseigentümer in Anspruch zu nehmen. Er kann quasi frei wählen. Die Verpflichtung des Einzelnen ist jedoch dabei auf den Anteil der Schuld beschränkt, dem sein Miteigentumsanteil entspricht.

Diese Haftung der Wohnungseigentümer nach Außen wird durch ein vordergründig gleichlaufendes Haftungsmodell für den Innenausgleich ergänzt. Denn auch im Innenverhältnis soll die Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers auf seinen Miteigentumsanteil beschränkt sein. Ziel dieser Regelung ist es, zu vermeiden, dass ein Wohnungseigentümer zunächst gegenüber Dritten nur privilegiert haftet und dann im Innenverhältnis von anderen Wohnungseigentümern gleichwohl über Gebühr zu den Kosten herangezogen wird.

Ob sich dieses Model bewährt, bleibt abzuwarten und muss zumindest bezweifelt werden. Denn ein Gläubiger wird – soweit rechtlich gut beraten – es nicht dabei belassen, etwa die einzelnen Wohnungseigentümer in Anspruch zu nehmen. Vielmehr wird er ebenfalls auf das Gemeinschaftsvermögen, insbesondere das Hauskonto zugreifen und dieses pfänden. Der Verwalter wäre hiernach nicht mehr in der Lage, auch nur die allernötigsten Kosten zu begleichen. Die Versorger würden die Belieferung einstellen. In der Folge müssten dann doch die solventen Mitglieder der Gemeinschaft über ihren Anteil hinaus zahlen, um das tatsächliche Erliegen der Gemeinschaft zu verhindern.

## 7.

### Fazit

Die Änderung des Wohnungseigentumsrechts bringt einige begrüßenswerte Änderungen, jedoch auch solche, die aus Sicht der Beteiligten zumindest mit Aufmerksamkeit verfolgt werden sollten. Die schon jetzt wichtige Rolle des Verwalters wird weiter gestärkt. Allerdings zahlt der Verwalter diese höhere Kompetenz mit höherer Verantwortung und höheren Haftungsrisiken.